건설/부동산

2016년 주택소유 통계의 시사점

다주택자가 증가한 2016년 통계 발표

2016년 주택소유통계가 발표되었다. 매년 발표되는 주택소유통계는 한국 주택시장의 '점유구조'를 알려주는 통계로 특히 현 정부에서의 중요도가 높아졌다. 6.19/8.2/10.24대책 등 3번의 일련의 대책들은 주택가격을 잡기 위한 목적을 표방하고 있지만, 실질적으로는 '점유구조'의 개편을 위한 구조적 정책이기 때문에 그렇다.

다주택자가 증가한 2016년과 2018년 시장환경 예상

먼저, 주택을 소유한 가구수가 총 1,075만가구로 2015년의 1,070만 가구 대비 약 4.5만가구 증가했다. 이 기간에 일반가구수(외인가구 제외수치)는 1,911만가구에서 1,938만가구로 총 27만가구 증가하였다. 일반가구는 28만 늘고 주택소유가구는 4.5만 늘었으므로 23.5만의 일반가구 증가분은 산술적으로 임차가구로 증가한 셈이다.

2015년 기준 1주택 보유가구 797만에서 2016년 785만으로 1.5% 감소하였는데, 이는 2주택 보유가구가 전년 201만가구에서 212만가구로 5.5% 증가하며 11만가구 늘었기 때문이다. 3주택이상 가구 역시 5.9만가구 증가했다. 다주택자의 주택취득이 더 증가했다는 의미이고, 이는 8.2 대책의 정수인 '다주택자의 임대업 등록 or 조세부담 강화'가 나온 배경이 되었음을 알 수 있다.

2018년 주택시장은 공급 흐름, 가격 맑음, 뭘 사야할까?

2018년 주택시장은 공급시장 흐림, 가격지표는 맑음으로 요약 가능할 듯 하다. 다수의 외부 연구기관 발표와 달리 2018년은 입주량 증가나 대출규제 강화에도 불구하고, 경기여건 호조와 이에 따른 원화강세, 근본적인 주택부족과 신규공급 주택 감소로 가격은 강세기조 지속 할 것으로 전망한다. 특히 8.2 대책으로 전용 85m^2 초과 대형주택 보유 다주택자의 운신의 폭이 좁아진 가운데 코오롱글로벌이 추진하는 커먼타운(대형평 주택의 셰어하우스 사업)비즈니스가 탄력을 받기 용이한 환경이 되어가고 있다. 또 현대산업/한국토지신탁/한국자산신탁/한신공영 등 주택 자체사업관련 주 역시 지속 매수 추천드린다.

Update

Overweight

Top picks 및 관심종목

종목명	투자의견	TP(12M)	CP(11월 21일)
현대산업(012630)	BUY	57,000원	37,650원
한국토지신탁(034830)	BUY	6,000원	3,280원
한국자산신탁(123890)	BUY	13,200원	8,280원
한신공영(004960)	BUY	27,000원	18,700원
한샘(009240)	BUY	270,000원	168,500원
코오롱글로벌(003070)	BUY	17,000원	10,100원

Analyst 채상욱
02-3771-7269
swchae@hanfn.com

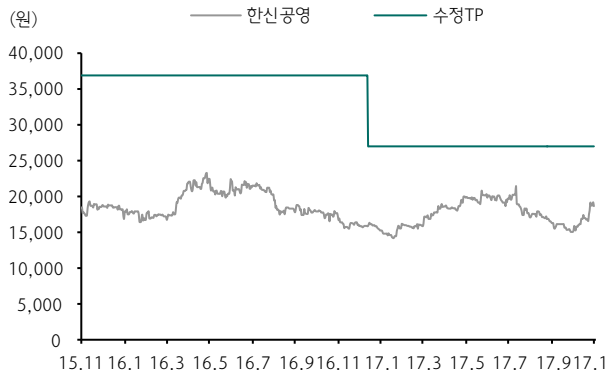
RA 윤승현
02-3771-8121
shyoon92@hanafn.com

다주택자가 증가한 2016년 통계 발표

2016년 주택소유통계가 발표되었다. 매년 발표되는 주택소유 통계는 한국 주택시장의 '점유구조'를 알려주는 통계로 특히 현 정부에서의 중요도가 높아졌다. 6.19/8.2/10.24대책 등 3번의 일련의 대책들은 주택가격을 잡기 위한 목적을 표방하고 있지만, 실질적으로는 '점유구조'의 개편을 위한 구조적 정책이기 때문에 그렇다.

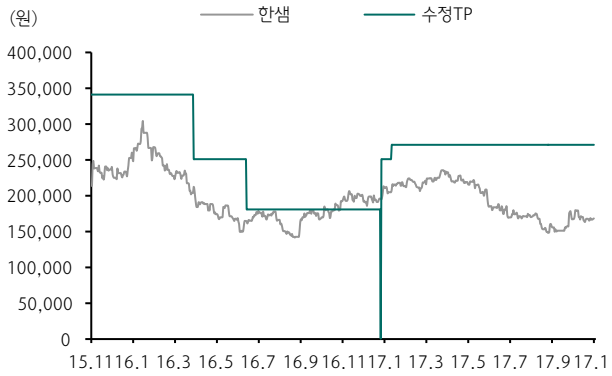
주택소유 통계에서 주택을 소유한 1,075만 가구 중 주택을 1건만 소유한 가구는 785만 가구(73.1%), 2건을 소유한

한신공영



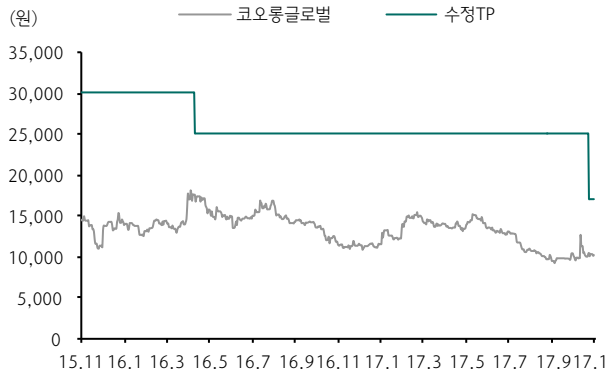
날짜	투자의견	목표주가	괴리율(%)	
			평균	최고/최저
17.1.4	BUY	27,000		
16.11.24	1년 경과		-56.73%	-54.19%
15.11.23	BUY	37,000	-48.19%	-36.76%
15.11.9	BUY	42,000	-59.25%	-55.95%

한샘



날짜	투자의견	목표주가	괴리율(%)	
			평균	최고/최저
17.2.1	BUY	270,000		
17.1.22	BUY	250,000	-17.13%	-14.80%
17.1.17	Analyst Change	250,000	-17.35%	-
17.1.16	Analyst Change	0		-
16.7.5	Neutral	180,000	-1.45%	14.72%
16.4.19	BUY	250,000	-29.36%	-16.80%
15.12.14	BUY	340,000	-28.40%	-10.59%
15.6.15	BUY	300,000	-8.69%	12.33%

코오롱글로벌



날짜	투자의견	목표주가	괴리율(%)	
			평균	최고/최저
17.11.15	BUY	17,000		
17.5.3	1년 경과		-52.63%	-39.40%
16.5.2	BUY	25,000	-44.66%	-30.60%
15.11.23	BUY	30,000	-53.83%	-39.67%
15.7.10	BUY	28,000	-27.52%	-10.00%

투자등급 관련사항 및 투자의견 비율공시

- 투자의견의 유효기간은 추천일 이후 12개월을 기준으로 적용
- 기업의 분류

  BUY(매수)_목표주가가 현주가 대비 15% 이상 상승 여력
  Neutral(중립)_목표주가가 현주가 대비 -15%~15% 등락
  Reduce(매도)_목표주가가 현주가 대비 -15% 이상 하락 가능
- 산업의 분류

  Overweight(비중확대)_업종지수가 현재지수 대비 15% 이상 상승 여력
  Neutral(중립)_업종지수가 현재지수 대비 -15%~15% 등락
  Underweight(비중축소)_업종지수가 현재지수 대비 -15% 이상 하락 가능

투자등급	BUY(매수)	Neutral(중립)	Reduce(매도)	합계
금융투자상품의 비율	90.7%	8.6%	0.7%	100.0%

* 기준일: 2017년 11월 20일

Compliance Notice

- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)는 자료의 작성과 관련하여 외부의 압력이나 부당한 간섭을 받지 않았으며, 본인의 의견을 정확하게 반영하여 신의성실 하게 작성하였습니다
- 본 자료는 기관투자가 등 제 3자에게 사전 제공한 사실이 없습니다.
- 당사는 2017년 11월 22일 현재 해당회사의 지분을 1%이상 보유 하고 있지 않습니다
- 본 자료를 작성한 애널리스트(채상욱)는 2017년 11월 22일 현재 해당 회사의 유가증권을 보유하고 있지 않습니다.

본 조사자료는 고객의 투자에 정보를 제공할 목적으로 작성되었으며, 어떠한 경우에도 무단 복제 및 배포 될 수 없습니다. 또한 본 자료에 수록된 내용은 당사가 신뢰할 만한 자료 및 정보로 얻어진 것이나, 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없으므로 투자자 자신의 판단과 책임하에 최종결정을 하시기 바랍니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재의 증빙자료로 사용될 수 없습니다.